

## «Пример личного финансового плана»

Журнал «Популярные Финансы»

### История героев.

Мария приехала из Рязани чуть больше трех лет назад, сразу после окончания Рязанского государственного радиотехнического университета. Ее диплом экономиста позволил ей практически сразу же устроиться работать в Москве по специальности. Так что на сегодня Мария может похвастать стажем работы на одном месте почти в 3,5 года и «белой» зарплатой, которая в пересчете приближается к 1 200 долларам. И с образованием, и с переездом в Подмоскowie ей помогли родители. Сегодня Мария живет в «милой однокомнатной квартирке в двух шагах от Москвы» - в Одинцово. «Квартиру мне подарили родители, - признается она. – А вот ремонтом я занималась сама». Как часто бывает при ремонте, расходы оказались несколько больше, чем предполагались. Недостающую сумму одолжила старшая сестра. На сегодня долг Марии – около 2 тыс. долларов. Причем, с возвращением всей суммы ее никто не поторапливает, - она отдает по чуть-чуть всякий раз, когда появляется какая-то свободная сумма. Других долгов у нее нет. До сих пор она старалась обходиться без банковских кредитов. По большому счету в них просто не было большой необходимости. Маше до сих пор изредка помогают родители. Время от времени они делают ей приятные подарки – то красивую шубку, то дубленку, то какое-то украшение. «В принципе я могла бы на одежде и развлечениях поэкономить, у меня уже есть такой опыт, когда я только начинала работать, и моя зарплата была, мягко говоря, очень скромной, - говорит Мария. – У меня и сегодня долларов 200-300 остается про запас каждый месяц. Просто у меня до недавнего времени не было таких целей, как сегодня».

А сегодня Мария просто мечтает поменять свою подмосковную квартиру на такую же однокомнатную, но только в Москве. Она уже даже присмотрела район – Ленинский проспект. В крайнем случае, как говорит Мария, ее могла бы устроить квартира где-нибудь на Юго-Западе столицы. Стоимость ее нынешней квартиры – порядка 140 тыс. долларов. «Я хорошо знаю, что такое «новостройка», - говорит Мария. - Поэтому я хотела бы года через полтора купить квартиру на вторичном рынке. Сегодня стоимость таких квартир в рассмотренном мною районе приближается к 190-200 тыс. долларов». Мария надеется, что недостающую сумму ей удастся получить в каком-нибудь банке. А вот деньги на ремонт она готова откладывать постепенно. «Мы теперь ремонтов не боимся, - говорит Маша. – У меня есть на примере одна очень хорошая бригада из Рязани, - все должно получиться качественно и недорого». Работая в столице и проживая в Подмоскowie, Маша старается экономить: «В Рязани можно найти качественные и отнюдь не дорогие услуги. Я, например, точно знаю, что мои рязанские парикмахер и косметолог – ничуть не хуже московских, а вот за свою работу берут на порядок меньше».

Еще одна собственность Марии – это машина, которую ей тоже подарили родители. Ее полуторогодовалый ВАЗ 2115 сегодня оценивается примерно в 170 тыс. рублей. Вторая цель Маши – с помощью автокредита поменять и машину. «Моя мечта – это Toyota Corolla. В той комплектации, которая меня бы устроила, эта машина будет стоить около 20 тыс. долларов».

Пока Маша не обращалась в банки ни по поводу ипотеки, ни по поводу автокредита. Она полагает, что ее нынешняя, хоть и «белая» зарплата не сможет произвести должного впечатления на банкиров. Поэтому совсем недавно, несмотря на то, что у своего работодателя она, как говорится, на хорошем счету, Маша стала присматривать другую работу. «К сожалению, чего-то большего – и в профессиональном, и в денежном смысле – мне ждать от нынешней работы не стоит», - сетует она. Но с другой стороны, менять работу она спешит. «Я поняла, что с моим опытом работы я могу даже выбирать, – говорит она. - Предложений много. Вот недавно я ходила на собеседование, после которого мне сразу предложили 1700 долларов, правда «серыми». Я

же хочу, чтобы совпало несколько составляющих: я ищу интересную, перспективную работу с «белой» зарплатой, которая была бы больше, чем моя нынешняя. Надеюсь, что много времени на это не уйдет. И еще надеюсь, что примерно через полгода - год, после того, как я найду новую работу, в глазах банкиров я буду уж если не самым привлекательным заемщиком, то уж таким, кому можно поверить».

ПЗ На что тратит деньги Мария  
в среднем в месяц (USD)

коммунальные платежи – 75  
продукты, напитки – 200  
развлечения, рестораны – 70-80  
мобильная связь – 55  
одежда, обувь – 200-300  
парикмахер, косметолог, массажист – 20  
обслуживание машины, бензин, охрана гаража – 150  
отпуск – 90  
итого: 860-970

#### **Рекомендации специалиста.**

*«Финансовая организованность Марии выше всяких похвал» | В планах Марии – дорогостоящие покупки с помощью кредитов, как считает Евгения Блискавка, Независимый Финансовый Советник, в принципе можно говорить и о совмещении двух кредитов, но... Мария должна понимать, что в течении ближайших четырех-пяти лет ее финансовое положение в этом случае будет, что называется, на пределе. Впрочем, уже сейчас Марии вполне доступен ипотечный кредит. |*

Сегодня самым актуальным вопросом для Марии является смена работы, и, следовательно, выбор условий будущего трудоустройства. Ее интересует, на какой размер заработной платы соглашаться, чтоб «понравиться» банкам-кредиторам, а также зарплату какого «цвета» ей предпочесть? Необходимый размер будущей зарплаты можно примерно рассчитать: если собственными средствами оплачивать больше 50 % от стоимости квартиры, то большинство банков дают по ипотечным программам в 45 – 48 раз больше ежемесячного дохода заемщика (например, на срок 15 лет). Так, если Марии нужен кредит \$50 тыс., ее минимальный месячный оклад должен составлять: \$1 041 (= \$50 000/48). Требования к автокредиту значительно мягче, и в нашем случае ими можно пренебречь.

Решая вопрос о «цвете» будущего дохода, Марии, естественно, нужно учитывать, что условия кредитования для граждан с доходами, подтвержденными справкой по форме 2-НДФЛ, несколько выгоднее. Так, при предоставлении ипотечного кредита «белая» зарплата в \$1 тыс. приравнивается к «серым» \$1 148,45. То есть экономия на ставке достигает 0,5% годовых.

Однако, полагаю, Марии не стоит отказываться от интересного и перспективного предложения, если оно предусматривает большую, но «серую» зарплату. Можно заранее договориться с работодателем о возможности подтверждения дохода справкой в простой письменной форме и по телефону кредитному инспектору банка.

Мария хочет и пересесть на новую машину и купить квартиру в кредит. Думаю, что с ее нынешними доходом это не реально. Но, поменяв работу на новую, с доходом, например, в \$1 700, она уже через шесть месяцев (именно этот минимальный трудовой стаж на

одном месте требуют в большинстве банков) сможет продать свою машину и в кредит купить Toyota Corolla. Ежемесячные выплаты по такому кредиту составят около \$370 в месяц, если Мария сможет продать свой ВАЗ за \$6 300 и взять автокредит сроком на четыре года по ставке 13% годовых.

А еще через полтора года она вполне сможет рассчитывать на ипотечный кредит \$50 тыс. сроком на 30 лет по ставке 10% годовых. Ежемесячный платеж в этом случае составит \$495.

В принципе можно говорить и о совмещении двух кредитов, но...Мария должна подумать, что в ближайшие четыре-пять лет она будет вынуждена жить очень экономно. Также существует риск того, что динамика цен на недвижимость окажется такой, что квартира, которая ей симпатична, подорожает. Деньги, которыми могли бы ее подстраховать родители, совсем не лишние, но большая их часть может уйти на расходы при получении ипотечного кредита и оплату услуг риэлтера.

Может быть, Марии стоит купить недвижимость в ближайшие месяцы. Полагаю, что с текущим доходом это вполне реально; кроме того, это позволит снизить зависимость личного финансового плана от колебаний цен на недвижимость. Ведь период в шесть месяцев, в течении которых Мария не сможет претендовать на кредит в связи с переходом на новое место работы, для рынка недвижимости может оказаться критичным, разница между стоимостью квартир может как сократиться, так и серьезно возрасти. И тогда новый увеличившийся доход Марии уже ничем ей не поможет.

Отмечу следующий важный момент: в период поиска квартиры, подбора кредитных программ и оформления документов Марии просто необходимо сформировать некий денежный запас, который позволит ей, после того как она получит кредит, сменить место работы и продолжать оплачивать ипотечный кредит.

После смены работы ежемесячный остаток с нового дохода в \$1700 за вычетом текущих расходов \$860 и расходов на погашение ипотечного кредита в \$495 долларов будет составлять 345\$. При желании на эту сумму Мария может привлечь кредит на покупку машины или начать копить на ремонт. Мы бы рекомендовали присмотреть Марии средство передвижения чуть подешевле, по крайней мере до последующих изменений ее финансовой ситуации. Мы обычно не рекомендуем приобретать автомобиль, который стоит больше, чем ваш доход за три месяца. В любом случае, когда дело дойдет до покупки машины, Марии стоит повнимательнее присмотреться к специальным предложениям (акциям) автосалонов. Возможно, это позволит ей еще немного сэкономить.

Можно экономить и на выборе места жительства. Почему именно Москва? Сейчас усиливается тенденции по переселению москвичей именно в ближайшее Подмосковье. Может, все-таки за ближайшие 1,5 года с пробками будет решена? Если Мария все-таки будет брать ипотечный кредит через полтора года, мы рекомендуем ей рассмотреть возможность приобретения недвижимости в подмосковном городе. При наличии машины, при условии грамотной организации движения (которое нам обещают в недалеком будущем) и развития инфраструктуре этот вариант может оказаться очень даже неплохим. Площадь побольше, воздух почище, соседи подружелюбнее - все это, возможно, с лихвой компенсируют лишние 15-20 минут пути до работы.

Осознанный и эффективный выбор между желаниями Марии и вариантами, предложенными советником, возможен в рамках составления ее личного финансового

плана, который сбалансирует все ее желания и возможности во времени и пространстве, а также предусмотрит оптимальные способы достижения поставленных задач.

Впрочем, полагаю, многое Мария сможет это сделать и сама. Финансовая организованность Марии выше всяких похвал: далеко не каждый способен озаботиться решением столь серьезных финансовых вопросов в столь юном возрасте. Мы бы посоветовали Марии предусмотреть в ее личном финансовом плане такие немаловажные вещи, как, во-первых, выплата долга сестре (его погашение желательно урегулировать до получения кредитов, дабы не злоупотреблять доверием родственников), во-вторых, создание резерва денежных средств на случай разного рода катаклизмов вроде смены работы (такой резерв будет гарантом ее спокойствия во взаимоотношениях с банком).

Третий момент, который я бы рекомендовала учитывать, - это поддержка родителей, когда они выдут на пенсию. Наверняка Мария и сама об этом задумывалась. Чем раньше Мария приступит к реализации пенсионных программ, тем ощутимее для родителей могут оказаться ее результаты.

Четвертое – накопления на будущий ремонт. Они непременно должны аккумулироваться с помощью специальных финансовых инструментов, например банковского депозита. Даже если речь идет всего лишь о ежемесячных \$50, вы как минимум нивелируете инфляционные потери. Пятое – Мария не должна забыть о полагающихся в случае официально подтвержденного дохода налоговых вычетах (очень многие почему-то этим пренебрегают). Например, Мария, реализовав свое право на налоговый вычет, за 30 лет могла бы вернуть себе минимум \$16 950.

**Блискавка Евгения**  
**Независимый Финансовый Советник**